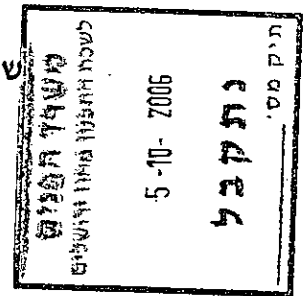


829648

מחוז ירושלים

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



תכנית מס' 11187
שינוי לתכניות מס' 7243

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11187 שינוי לתכנית מספר 7243.

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 1.172 דונם.

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה פסגת זאב

רח': זאב שרף 25,27

גוש: 30689

חלקה ארעית: 2

מספר מגרש 2 ע"פ תכנית מספר 7243

מספר מגרש 2 ע"פ תרש"צ 5/53/5.

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223,575 לבין 223,625.

רוחב: בין 636,400 לבין 636,450.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:100.

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות קווי בניין ושטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יתול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- ג. מסמכי רקע נלווים
1. דברי הסבר.
2. תמונות.
3. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: הרחבת יח"ד קיימות בבניין.
ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספות בנייה וסגירת חלק ממרפסות בכל הקומות, לשם הרחבת יח"ד קיימות.
2. תוספת בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
ד. קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 144.40 מ"ר שטחים עיקריים.
ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ו. קביעת הוראות בגין קירות ופרגולות, להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות ו-7243, 1,3601-7243, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11187 זו.

טבלת יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										שימושים	מס' יחיד	שטח חלקה בזוים	מס' חלקה ארעית	יעוד חלקה	
	סה"כ		שטחי שרות**		שטחי בניה עיקריים		סה"כ		סה"כ							תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)
	סה"כ	מוצע	מאושר* בהיתר +תכנית מס' 11187	סה"כ	מוצע	מאושר* בהיתר +תכנית מס' 7243	סה"כ	מוצע	מאושר* בהיתר +תכנית מס' 11187	סה"כ	מאושר* בהיתר +תכנית מס' 7243	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00			
3	1012.13	54.78	957.35	72.24		72.24	939.89	54.78	885.11	שטחים /קומות	41.60%		39.30%	1.172	[2]	מגורים מיוחד
2	785.28	89.62	695.66	264.86		264.86	520.42	89.62	430.80	שטחים /קומות						
5	1797.41	144.40	1653.01	337.10		337.10	1460.31	144.40	1315.91	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הנתון.

6. **איזור מגורים:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד:

6.1 השימושים המותרים באיזור זה הם מגורים.

6.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת מרתף מפלס -5.80 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
2. תוספת בנייה קומה א' מפלס -3.06, תוספת בנייה קומה ב' מפלס ± 0.00 , תוספת בנייה קומה ג' מפלס +3.06, תוספת בנייה קומה ד' מפלס +6.12, הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לשם תוספת עילית ובקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לשם תוספת תת קרקעית.
- ג. מס' יח"ד המירבי בבניין הינו 12 יחידות דוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דוור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח וכל סטייה מהוראה זו, תחשב סטייה ניכרת, לפי תקנות חוק התכנון והבנייה התשס"ב-2002.

ה. **הוראות בינוי ופיתוח:**

1. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה, שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. **שלבי ביצוע:**
הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7. **קירות ופרגולות להריסה:**

הקירות, הגדרות והפרגולות המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

8. **תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ה - 3) (שלבי ביצוע), 7 (קירות ופרגולות להריסה) 6-ג (מס' יח"ד) להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח:

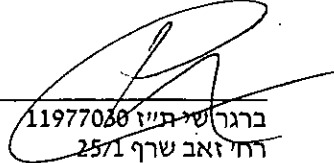
א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 217 טל' 5318888-02


ברג' ש' ת"ז 11977030
רח' זאב שרף 25/1

סרי לוי ציון ת"ז 055923080
רח' זאב שרף 27/7

ברדוגו מתתיהו ת"ז 052160777
רח' זאב שרף 27/8

טי ברוך ת"ז 69954956
רח' זאב שרף 25/2

אלוש ת"ז 312744022
רח' זאב שרף 27/9

אלדר שלמה ת"ז 55081145
רח' זאב שרף 25/3

לוי משה ת"ז 056348303
רח' זאב שרף 27/10

שאוּלי עודד ת"ז 28639276
רח' זאב שרף 25/4

זקן ברוך ת"ז 59855437
רח' זאב שרף 27/11

פנירי ששי ת"ז 059786640
רח' זאב שרף 25/5

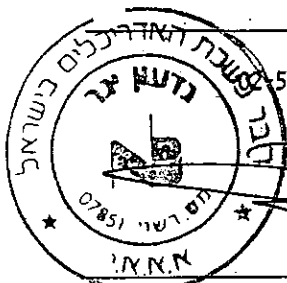
אברהמי אבי ת"ז 059663971
רח' זאב שרף 27/12

שמרלינג משה צבי ת"ז 22014583
רח' זאב שרף 25/6

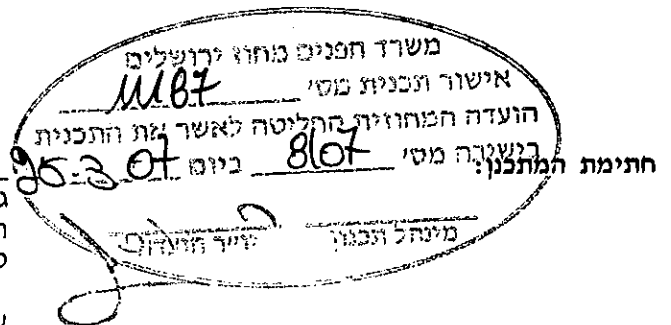
חתימת מגיש התכנית:

זקן ברוך ת"ז: 59855437
רח' זאב שרף 27/11 טל' 02-5832543

ברג' ש' ת"ז: 11977030
רח' זאב שרף 25/1 טל' 5834692



גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים ת"ז 6827059
רח' שמעון הצדיק 28, ירושלים 97762
טל' 02-5814403



שמוליק יהושע אדריכלות ועיצוב פנים
ת"ז 024286189 רח' התור 28/6 גבעת זאב 90917
טל' 02-5326690